

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Oud Moleneind 11b en 11c, Uden

Gemeente Maashorst

Uden, december 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oud Moleneind 11b en 11c, Uden, heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 oktober 2022 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen, waarvan één pro forma zienswijze. Binnen de gegeven aanvullende termijn is deze zienswijze aangevuld. Daarmee zijn alle zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1.

Olie & De Jonge Advocaten namens de heer en mevrouw Van Bommel, Missielaan 35 te Uden

Zienswijze

Indieners geven aan dat er geen vrij uitzicht meer is en het groene karakter van de wijk ernstig wordt aangetast als de woningen volgens plan op het perceel worden gerealiseerd over de gehele breedte van de perceelsgrens. Het realiseren van de beide woningen houdt een onwenselijk extra ruimtebeslag op de groene omgeving in. Indieners zijn van mening dat er geen goede afweging is gemaakt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik.

De beoogde bouw van twee woningen op die locatie is niet gericht op de versterking van het landschap. Op basis van de Omgevingsvisie Uden 2015 mag ruimtelijke ontwikkeling niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Vanuit provinciaal oogpunt wordt de bouw van juist collectieve woonvoorzieningen gestimuleerd en niet zozeer de bouw van individuele woningen op bestaande groene locaties. De huidige situering van de beoogde woningen leidt tot aantasting van de landschappelijke waarden van de omgeving. De groene ruime opzet van de wijk wordt aangetast.

Daarnaast hebben cliënten moeite met de situering van de beide woningen. Vanaf het perceel van indieners zal het open zicht grotendeels verloren gaan. De optie om het bouwvlak te verleggen zodat de beide woningen in een lijn naast elkaar liggen midden op het perceel is afgewezen zonder afdoende verdere motivering of belangenafweging. Een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken kan alleen verleend worden, als de activiteit "niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening" is. Ook bij het maken van een bestemmingsplan is "een goede ruimtelijke ordening" hét criterium. Dit houdt in, dat een bepaalde bestemming of een bepaald bouwwerk en het gebruik ervan in zijn omgeving moet passen. Daarvan is hier geen sprake.

Beantwoording

Wij stellen voorop dat bij de ontwikkeling van dit plan voldoende aandacht is geweest voor de inpassing van de nieuwe woningen in de bestaande omgeving en dat er daarbij rekening is gehouden met de wensen van de omwonenden. Het oorspronkelijk plan van initiatiefnemer bestond uit het toevoegen van drie woningen op de locatie met elk een bouwhoogte van 4.5 meter. In 2019 heeft initiatiefnemer gesprekken gevoerd met omwonenden van de planlocatie. Naar aanleiding daarvan is het aantal woningen teruggebracht naar twee woningen en is de bouwhoogte verlaagd naar 3.2 meter.

Daarnaast wordt, omwille van de openheid, de achterste woning op een afstand van 5 meter uit de perceelsgrens gesitueerd en zal een eenlaagse woning worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3.20 meter. Tevens is er een specifieke bouwaanduiding opgenomen in de zone rondom de woning, die borgt dat er geen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat in de tuinen van de nieuwe woningen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

Door de geringe bouwhoogte, de afstand tot de perceelsgrens en het uitsluiten van de bouwmogelijkheid van bijbehorende bouwwerken wordt de openheid tegen de achterste perceelsgrens van indieners geborgd en is, naar onze mening, het plan op een zorgvuldige manier ingepast in de omgeving.

Tot begin 2021 is het plangebied, inclusief de reeds gerealiseerde woning aan Oud Moleneind 11A, een onbebouwd stuk grond geweest. Dit stuk grond kent al vele jaren een woonbestemming. Dat het jarenlang onbebouwd is geweest was geen garantie dat het zo zou blijven. In 2021 is deze woonbestemming benut door de bouw van één woning. Als achtertuin-gebied bij deze woning zou een hoge erfafscheiding van 2 meter hoog kunnen worden opgericht waardoor de open kwaliteit langs het pad verdwijnt. Ook zou men binnen deze woonbestemming, gelet op de grootte, bijbehorende bouwwerken op mogen richten tot een maximale oppervlakte van 150m² met een goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter. In het vigerende plan was een groen en vrij uitzicht al niet gegarandeerd.

Deze buurt betreft een reguliere, recente planmatige woonbuurt zonder monumentale status. Er is geen sprake van een landschap met landschappelijke waarden en groenbestemming. Uiteraard is wel rekening gehouden met de omgeving bij de invulling van het plangebied. Er is aandacht besteed om het ruimtegebruik zo zorgvuldig mogelijk in te tekenen met oog voor groen en hebben we ook de belangen van omwonenden afgewogen. Dit komt onder meer terug in de situering, maatvoering en bouwhoogte van de woningen en het voorerf te laten aansluiten op het pad, waardoor het open karakter en daarmee de verblijfskwaliteit van het pad wordt geborgd. Juist dat is ook de reden waarom het plan om het bouwvlak te verleggen naar twee woningen in het midden op het perceel, wat door indiener is geopperd, is afgewezen vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Juist in dat geval zouden de woningen in en gericht op de achtertuinzone van de reeds aanwezige woning aan Oud Moleneind 11A worden gesitueerd, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer onwenselijk is. Juist de open structuur van het gebied met het hofje is stedenbouwkundig relevant en die zou bij de voorgestelde situering verloren gaan.

Uit het woonwensenonderzoek is gebleken dat er vraag is naar levensloopbestendige woningen op korte afstand van het centrum van Uden. Gezien het voornoemde zijn wij van mening dat voorliggend plan passend is en dat het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

De heer Heidingsfeld en mevrouw Kremers, Deken de Louwstraat 49 te Uden

Zienswijze

De achterste woning wordt dicht tegen het openbare fietspad geplaatst. Deze woning heeft in de zijgevel een raamkozijn, net als de woning van indieners. Hierdoor is zicht in elkaars woning. Indieners verzoeken de woning verder naar achter te plaatsen, met een blinde zijgevel.

Daarnaast verzoeken indieners om de aanplant van groenblijvende leibomen en ander groen over de lengte van de gehele woning naast het fietspad op te nemen als voorwaardelijke verplichting met instandhouding waardoor de zonnepanelen op het dak van de woning aan het zicht worden onttrokken.

Beantwoording

De woning van indieners is met de zijgevel en zijtuin gericht op de ontwikkeling. De onderlinge afstand tussen de zijgevel van de woning en de zijgevel van de nieuwe ontwikkeling bedraagt ruim 15 meter. Hierdoor zal direct zicht in elkaars woning relatief gering zijn. Op de zijdelingse perceelsgrens van de woning van indieners is een opgaande ligusterhaag aanwezig ter afscherming van de tuin en de woning van het aanwezige voet- en fietspad. Deze haag zal het zicht op de nieuwe woning ook beperken. Het zicht op elkaars woning is niet uit te sluiten, maar gelet op de onderlinge afstand achten wij de nieuwe situatie niet onacceptabel.

We zien geen aanleiding de woning te verplaatsen. De situering van de nieuw te bouwen woning dichtbij het openbare pad, versterkt de relatie tussen de woning en het pad en versterkt het gemeenschappelijk erf van deze ontwikkeling. De gevelopening draagt bij aan enig zicht op pad. De gevelopening draagt ook bij aan het gevoel van veiligheid die wordt ervaren in de openbare ruimte.

In de toelichting van het plan is opgenomen dat op het dak zonnepanelen komen te liggen. Deze zullen op gepaste afstand van de dakrand komen te liggen, zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond. Het plaatsen van deze zonnepanelen op een plat dak is vergoedingvrij als de afstand van het paneel ten minste net zo ver van de dakrand verwijderd is als het paneel hoog is. Hierdoor zal zicht vanaf de begane grond zeer gering zijn.

Op de inrichtingstekening is te zien dat ter hoogte van de woning van indieners leibomen zijn gesitueerd. Deze zijn hier in overleg tussen indieners en ontwikkelaar, om inkijk te voorkomen. Deze leibomen zijn in de voorbereidende planvorming besproken, akkoord bevonden en inmiddels onderdeel van de plannen. Deze leibomen en de groene haag zijn niet geborgd middels een voorwaardelijke verplichting met instandhouding. Deze groenvoorziening zal alsnog worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting met instandhouding in de regels van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan.

De voorwaardelijke verplichting met instandhouding wordt alsnog toegevoegd in de regels voor de twee leibomen, zoals aangegeven op de inrichtingstekening ter plaatse van de zijgevel.

Zienswijze 3.

Arag namens Familie Nauta, Missielaan 37 te Uden

Zienswijze

Aangegeven wordt dat de gemeente verplicht is vooroverleg te hebben met provincie en waterschap en dat het resultaat van het overleg in de toelichting van het plan met worden verwoord. Dit is niet gebeurd.

De bungalows en bijbehorende verharding leiden tot te veel verstening, waarbij de vrees ontstaat voor enorme wateroverlast. Er moeten regels worden opgenomen die verhinderen dat toekomstige bewoners grote delen van de tuin betegelen en daarmee het probleem van wateroverlast verergeren.

Indieners geven aan dat zij het realiseren van twee woningen te massief en de bouwhoogte te hoog vinden. Door de korte afstand tot hun woonperceel worden zij onevenredig in hun woon- en leefklimaat geschaad. Ze verzoeken het plan aan te passen waarbij geen woningen worden gerealiseerd, of slechts één bungalow.

Indieners merken op dat de afwijkmogelijkheid van artikel 6.3 te ruim is geformuleerd. Zij menen dat bij de afwijkmogelijkheid als voorwaarde moet worden opgenomen dat een afwijking enkel kan worden vergund als de bezonning en privacy van omwonenden niet onnodig verslechtert.

Indieners geven aan dat zij bouwoverlast voorzien. Ze verzoeken de Raad om maatregelen te treffen en een nulmeting uit te voeren. Ze maken zich ernstige zorgen over de bomen die op dit moment al over de erfgrans hangen en daar de bouw zullen worden aangetast. Ook vragen ze aandacht voor het behoud en de versterking van het wijstgebied waarin het plangebied is gelegen.

Tot slot vragen indieners het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel aan te passen op basis van bovengenoemde.

Beantwoording

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap. Zij hebben op 25 juni 2021 per e-mail gereageerd dat zij geen opmerkingen hebben op het plan om twee woningen toe te voegen. Op 1 juni 2021 is het plan ook op de gebruikelijk wijze aangemeld bij de provincie. Het ingevulde formulier heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen over bij het ruimtelijk plan betrokken ruimtelijke aspecten. Het wettelijk vooroverleg was daarmee afgerond. Dit wordt alsnog toegevoegd.

De ontwikkeling dient op basis van gemeentelijk beleid hydrologisch neutraal te zijn. Dat betekent dat alle toename verhard oppervlak gecompenseerd wordt door een aan te leggen waterberging. Dit betekent geen achteruitgang in de afwatering van het perceel. Al het regenwater wordt opgevangen om in de bodem te laten infiltreren. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke eisen. Gemeente Maashorst heeft geen beleid ter voorkoming van een tegeltuin.

Het oorspronkelijke plan betrof de bouw van drie woningen met een bouwhoogte van 4,5 meter. Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden is het aantal woningen teruggebracht naar twee en de bouwhoogte verlaagd naar 3,2 meter.

De afstand tussen de achtergevel van de woning van indieners en de achtergevel van de nieuwe woning bedraagt ongeveer 17 meter. De achtergevel van de nieuwe woning wordt op 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd. Daarnaast wordt deze woning uitgevoerd in één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,2 meter. Gelet op het Bouwbesluit is een lagere bebouwing niet toegestaan. Tevens is er een specifieke bouwaanduiding opgenomen in de zone rondom de woning, die borgt dat er geen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat in de tuinen van de nieuwe woningen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

Door de geringe bouwhoogte, de afstand tot de perceelsgrens en het uitsluiten van de bouwmogelijkheid van bijbehorende bouwwerken wordt de openheid tegen de achterste perceelsgrens van indieners geborgd. We zijn van mening dat het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

De afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.3 van het bestemmingsplan heeft betrekking op archeologische waarden en ziet toe op behoud en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze waarden in de grond hebben enkel betrekking op de gronden zelf en hebben geen invloed op bezonning of privacy bij omliggende gronden.

Het voorkomen van mogelijke bouwoverlast moet voorkomen proberen te worden. Het nemen van maatregelen om dit te voorkomen en is niet relevant voor vaststelling van het bestemmingsplan en hoort hier dan ook niet thuis. We gaan ervan uit dat de initiatiefnemer in goed overleg met de omgeving de werkzaamheden uitvoert. Ten aanzien van de bomen en overhangende takken wijzen we erop dat hiervoor privaatrechtelijke regels gelden waarbij de gemeente geen partij is. We adviseren indiener hierover in overleg te gaan met de initiatiefnemer. Ten aanzien van de specifieke wijstverschijnselen met bijbehorende natuurwaarden merken we op dat deze van oorsprong wel aanwezig waren, maar deze zijn door realisatie van de wijk Groenewoud aangetast en teniet gedaan.

Besluit

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. Er was in het kader van het wettelijk vooroverleg wel advies gevraagd, maar niet toegevoegd in de toelichting. Dit zal alsnog worden opgenomen in de toelichting.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.